Helsinki



Kuva: Tuomas Uusheimo

Hanasaaren idea- ja toteutuskilpailu – hankkeen ja hankintamenettelyn kuvaus

Sisällys

Määritelmät ... 3
1. Hanasaaren idea- ja toteutuskilpailu ... 5
2. Hankintamenettelyn kuvaus ... 6
2.1 Osallistumispyyntö ja osallistumishakemus ... 6
2.1.1 Kilpailuryhmien muodostaminen ... 7
2.1.2 Kilpailuryhmää koskevat vähimmäisvaatimukset ... 8
2.1.3 Taloudelliset ja rahoitukselliset vähimmäisvaatimukset ... 9
2.1.4 Yritysreferenssit ... 10
2.1.5 Nimettävät henkilöt ja nimettäviä henkilöitä koskevat vähimmäisvaatimukset ... 10
2.1.6 Pisteytystä koskevat vähimmäisvaatimukset ... 14
2.1.7 Tilaajavastuulaki, rekisteröinnit ja rikosrekisteriotteiden toimittaminen ... 14
2.1.8 Pakotteet ja kilpailulaki ... 15
2.2 Osallistumishakemusten jättäminen ... 15
2.3 Osallistumishakemusten arviointi ja Kilpailuryhmien valinta ... 16
2.4 Neuvotteluvaiheen kuvaus ja alustava aikataulu ... 16
3. Kilpailutekniset tiedot ... 18
3.1 Kilpailun kieli ... 18
3.2 Kilpailun viestintä ja kilpailuasiakirjojen saatavuus ... 18
3.3 Kilpailuseminaari ... 18
3.4 Kilpailua koskeva kysymykset ja lisätiedot ... 18
3.5 Asiakirjojen julkisuus, Kaupungin korvausvelvollisuus ja erimielisyyksien ratkaiseminen ... 18
3.6 Kilpailun keskeyttäminen ja ehdotusten hylkääminen ... 19
4. Hanasaaren alueen asemakaavoitus, toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet sekä mahdollinen Yhteisyritys ... 20
4.1 Asemakaavoitus ... 20
4.2 Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet sekä sopimusjärjestelyt ... 20
4.3 Yhteisyrityksen perustaminen voimalaitoshankkeen mahdollistamiseksi ... 21
5. Liitteet ja lähtötiedot ... 21

Määritelmät

Seuraavaan on koottu keskeisimmät Osallistumispyynnössä ja sen liitteissä käytettävät termit ja määritelmät:

”Aloitusalue” määritellään tarkemmin Kilpailuohjelmaluonnoksen (liite 1) kohdassa 1.1 sekä Alustavassa Toteutuksen ja tontinluovutuksen periaatteet kohdassa (liite 3) 1.3.1.

”Ensimmäinen varsinainen kilpailuvaihe” määritellään tarkemmin Kilpailuohjelmaluonnoksen kohdassa 2.

”Kaupunki” Helsingin kaupunki, kilpailun järjestäjä sekä hankintalain 5 § mukainen hankintayksikkö, jonka tulee noudattaa hankintalain 118 § mukaista menettelyä.

”Kehitysyhtiö” Kilpailun voittajan perustama Voimalaitosalueen kehittämisen ja toteuttamisen edistämiseen perustettava yhtiö, jossa Kaupunki ei ole osakkaana.

”k-m²” tarkoittaa kerrosalaa tai kerrosneliömetriä. Rakentamislain 9 § mukaan rakennuksen kerrosalaan (k-m²) lasketaan kerrosten alat ulkoseinien ulkopinnan mukaan laskettuina ja se kellarikerroksen tai ullakon ala, johon sijoitetaan tai voidaan näiden tilojen sijainnin, yhteyksien, koon, valoisuuden ja muiden ominaisuuksien vuoksi sijoittaa rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

”Kilpailu” hankintalain mukainen, kynnysarvot ylittävä käyttöoikeusurakan tarjouskilpailu, jossa noudatetaan hankintalain 13 luvun käyttöoikeussopimuksia koskevia sääntöjä ja joka ratkaistaan hankintapäätöksellä.



Kuva: Tuomas Uusheimo

”Kilpailualue tai Hanasaaren alue” Hanasaareen kaavoitettava alue kokonaisuudessaan, johon kuuluvat osakokonaisuudet Voimalaitosalue, Aloitusalue sekä Optioalueet.

”Kilpailun voittaja” Kilpailun voittava Kilpailuryhmä.

”Kilpailuryhmien valinta” on kuvattu kohdassa 2.3.

”Kilpailuryhmä” on kilpailuun osallistuva taho, joka jättää osallistumishakemuksen. Kilpailuryhmän kokoonpano on osallistuvan tahon päätettävissä, ja se voi koostua yhdestä toimijasta tai ryhmittymästä sekä voimavarayksiköistä ja/tai alihankkijoista kohdassa 2.1.1 tarkemmin esitettävän mukaisesti.

”Konversiohanke” on hanke, jossa olemassa olevan rakennuksen nykyinen käyttötarkoitus muutetaan toiseen käyttötarkoitukseen.

”Neuvotteluvaihe” Kilpailuun hyväksyttyjen Kilpailuryhmien kanssa käytävä Kilpailun vaihe, joka kuvataan tarkemmin kohdassa 2.4.

”Optioalueet” määritellään tarkemmin Kilpailuohjelmaluonnoksen (liite 1) kohdassa 1.1 sekä Alustavassa Toteutuksen ja tontinluovutuksen periaatteet kohdassa (liite 3) 1.3.3.

”Osallistumishakemusvaihe” on Kilpailun ensimmäinen vaihe, joka on kuvattu kohdassa 2.

”Osallistumispyyntö” Kaupungin julkaisema hankintailmoitus, jonka liitteenä on hankkeen ja hankinnan kuvaus kohdassa 2.1 tarkemmin esitetyn mukaisesti.

”Päävastuullinen sopijakumppani tai Päävastuulliset sopijakumppanit” Kilpailuryhmän nimeämä jäsen, josta tulee Kaupungin kanssa tehtävän toteutussopimuksen osapuoli. Kilpailuryhmän Päävastuulliset sopijakumppanit sitoutuvat hankkeeseen yhteisvastuullisesti.

”Toinen varsinainen kilpailuvaihe” määritellään tarkemmin Kilpailuohjelmaluonnoksen (liite 1) kohdassa 2.

”Uusiokäyttöhanke” tarkoittaa Voimalaitosalueen rakennusten tai niiden osien kehittämistä uuteen käyttötarkoitukseen. Hanke voi pitää sisällään rakennusosien säilyttämistä, perusparannusta, kesannointia (rakennus jätetään tilapäisesti tyhjilleen odottamaan kehittämistä), purkamista, uudisrakentamista ja näiden yhdistelmiä, sekä syntyneiden purkumateriaalien hyödyntämistä.

”Varsinainen idea- ja toteutuskilpailu” koostuu Ensimmäisestä ja Toisesta varsinaisesta kilpailuvaiheesta Varsinainen idea- ja toteutuskilpailu on kuvattu Kilpailuohjelmaluonnoksen kohdassa 2.

”Voimalaitosalue” määritellään tarkemmin Kilpailuohjelmaluonnoksen (liite 1) kohdassa 1.1 sekä Toteutuksen ja tontinluovutuksen periaatteet kohdassa (liite 3) 1.3.2.

”Voittanut ehdotus” Korkeimman pistemäärän laatuarvioinnissa saanut kilpailuehdotus, joka on hankintapäätöksen mukaisesti Kilpailun voittajan esitys hankkeen toteuttamiseksi.

”Yhteiskehittämismenettely” on tässä hankinnassa käytettävä hankintamenettely, joka on kuvattu alempana kohdassa 2.

”Yhteisyritys” Kilpailun voittajan ja Kaupungin perustama, Voimalaitosalueen kehittämisestä ja toteuttamisesta vastaava kehitysyhtiö, jossa Kaupunki on osakkaana.

1. Hanasaaren idea- ja toteutuskilpailu

Kaupunki järjestää idea- ja toteutuskilpailun (jäljempänä myös Kilpailu) löytääkseen kumppanin Hanasaaren alueen kehittämiseen ja toteuttamiseen.

Hanasaaren alue jaetaan Kilpailussa seuraaviin osakokonaisuuksiin: 1) Aloitusalue 2) Voimalaitosalue ja edellytysten täyttyessä Kilpailun voittajalle luovutettavat 3) Optioalueet.

Kilpailu puolestaan jaetaan seuraaviin kolmeen vaiheiseen: 1) Osallistumispyyntövaihe (kuvattu kohdassa 2.) 2) Neuvotteluvaihe (kuvattu kohdassa 2.4) sekä 3) Varsinainen idea- ja toteutuskilpailu (kuvattu Kilpailuohjelmaluonnoksessa).

Hanasaaren aluetta koskeva hanke ja hankintamenettely on kuvattu hankintailmoituksena julkaistavassa Osallistumispyynnössä sekä tässä Osallistumispyynnön liitteenä olevassa Hanasaaren idea- ja toteutuskilpailu -hankkeen ja hankintamenettelyn kuvauksessa. Hankintaan sovelletaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016, ”jäljempänä hankintalaki”). Kyseessä on kynnysarvot ylittävä käyttöoikeusurakka, joka kilpailutetaan hankintalain 13 luvun säännösten mukaisesti.

Tätä Hanasaaren idea- ja toteutuskilpailu -hankkeen ja hankintamenettely -asiakirjaa täydentävät asiakirjat ovat liitteenä 1 oleva Kilpailuohjelmaluonnos, liitteenä 2 oleva Maankäytön suunnitteluperiaatteet -luonnos sekä liitteenä 3 oleva Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet -luonnos. Nämä kaikki asiakirjat ovat kilpailuasiakirjoja ja täydentävät toisiaan, muodostaen kokonaisuuden. Selvyydeksi todetaan, että liitteet 1–3 ovat tässä vaiheessa alustavia luonnoksia, jotka tarkentuvat hankintamenettelyn aikana. Asiakirjat toimivat kuitenkin Kilpailuryhmien kanssa järjestettävien neuvotteluiden lähtökohtina sekä niiden perusteella laadittavien sopimusten ehtojen perustana.

Neuvotteluvaiheeseen valittujen Kilpailuryhmien kanssa tehdään Cloudia Tarjouspalvelussa liitteenä olevan sopimuspohjan mukainen salassapitosopimus. Neuvotteluvaiheeseen valituille Kilpailuryhmille myönnetään pääsy hankkeen projektipankkiin, jossa on saatavilla laajempi lähtötietoaineisto sekä Kaupungin vakiomuotoiset sopimusluonnokset. Kilpailun Neuvotteluvaiheen aikana tarkennetaan edellä mainittuja liitteitä 1–3. Liitteet 1–3 vahvistetaan lopullisen kilpailuohjelman yhteydessä, ja lopullisista versioista päättää Kaupungin toimivaltainen elin, kuten kilpailuohjelman hyväksymisestä kaupunginhallitus. Kilpailun ratkettua viimeistellään Kilpailun voittajan ja Kaupungin kanssa tehtävä toteutussopimus Voittaneen ehdotuksen mukaisesti.

Liitteenä 1 olevassa Kilpailuohjelmaluonnoksessa on kuvattu muun muassa Kilpailun tavoitteet ja idea- ja toteutuskilpailun vaiheet. Kilpailun keskeisenä tavoitteena on tuottaa koko Hanasaaren alueelle omaleimainen, erittäin korkeatasoinen kokonaissuunnitelma, joka on innovatiivinen, mutta toteutuskelpoinen, ja toimii alueen tulevan kehittämisen, asemakaavoituksen ja toteuttamisen pohjana.

Kilpailun kohde sekä Kilpailualue on kuvattu tarkemmin liitteenä 2 olevissa Maankäytön suunnitteluperiaatteissa. Maankäytön suunnitteluperiaatteet toimivat Hanasaaren alueen asemakaavoituksen pohjana ja periaatteina. Niissä määritellään alustavasti muun muassa Hanasaaren alueen kaupunkikuvaa, liikennettä ja pysäköintiä, Hanasaaren alueelle tulevia julkisia tiloja sekä hankkeen kestävyys- ja ilmastotavoitteita koskevia periaatteita ja kuvataan Hanasaaren alueen historiaa ja nykytilaa. Vastaavasti liitteen 3 Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet kuvaavat alustavasti muun muassa asuntotuotannossa noudatettavia rahoitus- ja hallintamuotojakaumia, perheasuntovaatimusta, Hanasaaren alueen eri osakokonaisuuksien tonttien hinnoittelua ja toteuttamiseen liittyviä sanktioita ja kannustimia.

2. Hankintamenettelyn kuvaus

Kaupungin on noudatettava käyttöoikeussopimuksen kilpailuttamisessa sellaista hankintamenettelyä, joka on hankintalain 3 § 1 momentissa tarkoitettujen periaatteiden mukainen. Kaupungin on kohdeltava hankintamenettelyyn osallistuvia Kilpailuryhmiä tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen. Hankintalain 118 §:n mukaan hankintayksikön (Kaupunki) on kuvattava käyttämänsä hankintamenettely.

Kilpailun hankintamenettelynä käytetään hankintalain 118 §:n mukaista Yhteiskehittämismenettelyä. Yhteiskehittämismenettely on monivaiheinen hankintamenettely ja kuvataan tarkemmin alempana tässä kohdassa 2.

Hankintamenettelynä käytetään monivaiheista, neuvotteluja sisältävää hankintamenettelyä, koska hankintasopimuksen tekeminen ilman edeltäviä neuvotteluja ei ole mahdollista hankinnan ainutlaatuisen luonteen vuoksi. Lisäksi hankinnan toteuttamisen yhteydessä sovittavat lisäkohteet (liike- ja asuinrakennusoikeus, muu rakentaminen Voimalaitosalueella) tarkentuvat neuvottelujen yhteydessä.

Kaupunki pidättää oikeuden täsmentää hankintamenettelyn kulkua ja aikataulua tarpeen vaatiessa.

2.1 Osallistumispyyntö ja osallistumishakemus

Kaupunki hakee Kilpailuryhmiä osallistumaan Yhteiskehittämismenettelyyn. Yhteiskehittämismenettelyn ensimmäisessä vaiheessa Kaupunki julkaisee Osallistumispyynnön, johon kaikki Osallistumispyynnössä esitetyt soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävät Kilpailuryhmät voivat pyytää saada osallistua jättämällä osallistumishakemuksen.

Kaupunki ei voi valita Yhteiskehittämismenettelyn neuvotteluvaiheeseen Kilpailuryhmiä, jotka eivät ole toimittaneet osallistumishakemusta tai jotka eivät täytä Kaupungin asettamia soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimuksia.

Jos Kaupunki saa enintään viisi soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävää osallistumishakemusta, valitsee Kaupunki Yhteiskehittämismenettelyn neuvotteluvaiheeseen kaikki osallistumishakemuksen jättäneet soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävät Kilpailuryhmät. Selvyydeksi todetaan, että hankintamenettelyä voidaan jatkaa soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävien Kilpailuryhmien kanssa, vaikka näitä olisi vähemmän kuin viisi.

Mikäli Kaupunki saa enemmän kuin viisi soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimukset täyttävää osallistumishakemusta, valitsee Kaupunki Yhteiskehittämismenettelyn neuvotteluvaiheeseen viisi Kilpailuryhmää. Tässä tapauksessa osallistumishakemusten arviointi ja Kilpailuryhmien valinta tehdään kohdassa 2.1.2 ilmoitetulla tavalla.

Soveltuvuus- ja vähimmäisvaatimusten täyttymisestä sekä Kilpailuryhmien valinnasta tehdään erillinen Kaupungin päätös.

Kilpailuryhmien tulee huomioida, että suunnittelukustannuksia aiheutuu jo Kilpailun aikana (2027–2029).

2.1.1 Kilpailuryhmien muodostaminen

Kilpailu on suunnattu rakennus- ja kiinteistöalan toimijoille tai näiden muodostamille ryhmittymille, joilla on tekniset, taloudelliset sekä muut edellytykset erittäin vaativan ja laadukkaan rakentamiskokonaisuuden suunnittelemiseksi ja toteuttamiseksi asetetussa määräajassa.

Osallistumishakemuksen voi jättää Kilpailuryhmä, jossa on mukana yksi yritys tai useita yrityksiä, jotka muodostavat yhdessä ryhmittymän. Kilpailuryhmän kokoonpano on osallistuvan tahon päätettävissä, ja se voi koostua yhdestä toimijasta tai ryhmittymästä sekä voimavarayksiköistä ja/tai alihankkijoista.

Alla on esitetty esimerkki Kilpailuryhmän kokoonpanosta.

Erilaiset Kilpailuryhmät	Vaatimusten täyttäminen	Sopimusvastuu
Osallistun yksin **Yritys A*** Esimerkiksi Rahoitusyhtiö / Esimerkiksi Rakennusliike	Tarjoaja täyttää yksin asetetut vaatimukset***. Tarjoaja ei voi hyödyntää esimerkiksi tarjoajan kanssa samaan konserniin kuuluvan toisen yrityksen yritysreferenssejä vaatimusten täyttämisessä.	Vastaa sopimuksesta yksin.
Osallistun ryhmittymänä **Yritys A* ja Yritys B*** Esimerkiksi Rahoitusyhtiö ja Rakennusliike	Yritykset (vähintään 2) voivat hyödyntää tarjotessa molempien resursseja, kokemusta ja osaamista esimerkiksi yritysreferenssejä vaatimusten täyttämisessä. Ryhmittymällä voi myös olla voimavarayksiköitä* ja alihankkijoita.	Yritykset A* ja B* ovat yhteisvastuussa sopimuksesta.
Osallistun voimavarayksikön avulla* **Tarjoaja A*/Ryhmittymä*** + **Voimavarayksikkö B*** Esimerkiksi Rahoitusyhtiö, jolla on voimavarayksikkönä Arkkitehtitoimisto ja Rahoitusyhtiön tytäryhtiö. / Esimerkiksi Rahoitusyhtiö ja Rakennusliike (ryhmittymä), jolla on voimavarayksikkönä Arkkitehtitoimisto.	Voimavarayksikkö on tarjoajan alihankkija, jonka voimavaroihin (esimerkiksi yritysreferensseihin**) tarjoaja vetoaa täyttääkseen hankinnan ESPD-lomakkeella olevat vaatimukset.	Tarjoaja A*/Ryhmittymä* on vastuussa sopimuksesta. Voimavarayksikkö* ei ole sopimusvastuussa. Tarjoaja A*/R* vastaa voimavarayksikön* osuudesta kuin omasta työstään. **(Yhteisvastuu taloudellisiin voimavaroihin vedotessa.)**
Osallistun alihankkijan avulla **Tarjoaja A*/Ryhmittymä*** + **Alihankkija B** Esimerkiksi Rahoitusyhtiö ja Rakennusliike (ryhmittymä), jolla on alihankkijana Arkkitehtitoimisto.	Tarjoajan hankinnan toteuttamisessa käyttämä tavanomainen alihankkija. Jos tarjoaja vetoaa alihankkijan voimavaroihin ESPD-lomakkeella olevien vaatimusten täyttämiseksi, alihankkija on ilmoitettava voimavarayksikkönä. Katso kohta ”Osallistun voimavarayksikön avulla”.	Tarjoaja A*/Ryhmittymä* on vastuussa sopimuksesta. Tarjoaja A*/Ryhmittymä* vastaa alihankkijan osuudesta kuin omasta työstään.

* Yrityksen on täytettävä oma ESPD-lomake.

** Huomioi hankinta-asiakirjojen mahdolliset kirjaukset kriittisten tehtävien osalta.

*** Vaatimuksilla tarkoitetaan osallistumispyynnössä asetettuja soveltuvuutta koskevia vähimmäisvaatimuksia kuten esimerkiksi liikevaihto- ja referenssivaatimukset.

Kilpailuryhmässä on oltava nimettynä yksi tai useampia Päävastuullisia sopijakumppaneita. Kustakin Päävastuullisesta sopijakumppanista tulee Kaupungin kanssa tehtävän toteutussopimuksen osapuoli. Kilpailuryhmän Päävastuulliset sopijakumppanit sitoutuvat hankkeeseen yhteisvastuullisesti. Lisäksi Kilpailuryhmässä voi olla mukana voimavarayksiköitä, joiden voimavaroja käytetään asetettujen soveltuvuusvaatimusten täyttymiseen, sekä alihankkijoita.

Selvyydeksi todetaan, että jokaisen Päävastuulliseksi sopijakumppaniksi tulevan toimijan ja mahdollisen muun ryhmittymän jäsenen sekä voimavarayksikön osalta tulee osallistumishakemukseen täyttää ja liittää kohdassa 2.1.7 tarkemmin määritelty ESPD-lomake.

Kilpailuryhmän on osoitettava, että vaaditut edellytykset täyttävät voimavarat ovat Kilpailuryhmän käytettävissä ja että Kilpailuryhmän osapuolten keskinäiset vastuut ovat selvät. Mikäli Kilpailuryhmä on ryhmittymä ja/tai Kilpailuryhmä esittää käyttävänsä voimavarayksiköitä ja/tai alihankkijoita, tulee Kilpailuryhmän esittää selvitys Kilpailuryhmän kokoonpanosta ja Kilpailuryhmässä mukana olevien sitoutumisesta hankkeeseen. Selvitys sitoutumisesta hankinnan kohteena olevan hankekokonaisuuden toteuttamiseksi on liitettävä osallistumishakemukseen. Selvitys saa olla vapaamuotoinen, mutta sen tulee olla riittävän kattava. Selvyyden vuoksi todetaan, että muun muassa tavanomaisten alihankkijoiden osalta selvitystä saa täydentää myös myöhemmin.

Valitulta Kilpailuryhmältä edellytetään Päävastuullisten sopijakumppaneiden välillä solmittua, oikeudellista sitovaa keskinäistä yhteistyösopimusta ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista. Lisäksi Kaupunki edellyttää valitulta Kilpailuryhmältä, joka on esittänyt osallistumishakemuksessaan muiden yritysten voimavarojen käyttöä tai alihankintaa, myös näiden osapuolten välillä solmittua, oikeudellisesti sitovaa keskinäistä yhteistyösopimusta ennen toteutussopimuksen allekirjoittamista. Yhteistyösopimuksesta on toimitettava pyydettäessä Kaupungille kopio ja Kaupungilla on oikeus vaatia yhteistyösopimukseen täydennyksiä, mikäli katsoo sen oleellisilta osiltaan puutteelliseksi tai epäselväksi. Yhteistyösopimus tulee olla kaikkien osapuolten laillisten nimenkirjoitusoikeuden omaavien henkilöiden tai näiden valtakirjalla valtuuttamien henkilöiden allekirjoittama.

Kilpailuryhmän kokoonpanoa voi muuttaa hankintamenettelyn aikana ottamalla Kilpailuryhmään mukaan uusia jäseniä, esimerkiksi alihankkijoita. Hyväksytyn Kilpailuryhmän jäsenet, kuten voimavarayksiköt, voivat kuitenkin vaihtua vain perustellusta ja Kaupungin etukäteen hyväksymästä syystä. Suunnitelluista muutoksista on ilmoitettava etukäteen Kaupungille ja muutoksiin on saatava Kaupungin hyväksyntä. Muutokset Kilpailuryhmän kokoonpanoon voivat johtaa Kilpailuryhmän sulkemiseen pois kilpailusta, jos muutokset johtaisivat siihen, että Kilpailuryhmä ei enää täytä asetettuja vähimmäisvaatimuksia tai että Kilpailuryhmää ei olisi valittu mukaan neuvotteluvaiheeseen.

Kilpailuryhmään nimettävät henkilöt ja heitä koskevat vähimmäisvaatimukset on esitetty tarkemmin kohdassa 2.1.5. Hankkeen johdon, pääsuunnittelijan tai muun nimetyn vastuuhenkilön vaihtuessa tulee Kaupungin hyväksyä uusi vastuuhenkilö ennen vaihtoa. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös uuden nimetyn vastuuhenkilön on täytettävä henkilölle edellä mainitussa kohdassa asetetut vähimmäisvaatimukset.

Lähtökohtana on, että Kilpailun voittaneen Kilpailuryhmän kokoonpano pysyy olennaisilta osin samana myös jatkosuunnitteluvaiheessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että Kilpailun päättymisen jälkeen voidaan Kilpailuryhmää täydentää Voimalaitosalueen ja Aloitusalueen toteuttamisen osalta sopimalla asiasta Kaupungin kanssa.

2.1.2 Kilpailuryhmää koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailuryhmällä on oltava käytössään sellaiset taloudelliset, rahoitukselliset ja aikaisempaa osaamista osoittavat edellytykset, että se pystyy toteuttamaan Hanasaaren alueelle erittäin korkeatasoisen hankkeen kilpailuohjelman ja laatimansa kilpailuehdotuksen mukaisesti ja toimimaan Kaupungin kanssa solmittavien sopimusten edellyttämällä tavalla.

2.1.3 Taloudelliset ja rahoitukselliset vähimmäisvaatimukset

Kilpailuryhmän vähimmäisvaatimuksena (ei pisteytetä):

1. Taloudelliset voimavarat

Kilpailuryhmän taloudellisen ja rahoituksellisen tilanteen on oltava hankinnan kokoon ja laatuun nähden riittävä. Taloudellisten voimavarojen katsotaan olevan riittävät, jos jompikumpi seuraavista ehdoista täyttyy:

- Toteutussopimuksen osapuoliksi tulevan Kilpailuryhmän Päävastuullisella sopijakumppanilla tai Päävastuullisilla sopijakumppaneilla tulee olla yhteenlaskettuna vähintään 50 miljoonaa euroa rakentamiseen tai rakennuttamiseen liittyvää liikevaihtoa joko viimeksi päättyneeltä 12 kuukauden mittaiselta tilikaudelta tai sitä välittömästi edeltäneeltä 12 kuukauden mittaiselta tilikaudelta.

  TAI

- Kilpailuryhmän Päävastuullisella sopijakumppanilla tai Päävastuullisilla sopijakumppaneilla tulee olla viimeksi kuluneiden kymmenen (10) vuoden ajalta yhteenlaskettuna vähintään 100 miljoonan euron arvosta kiinteistöinvestointireferenssejä, joiden rahoittamisesta kyseinen toimija tai kyseiset toimijat ovat vastanneet. Ilmoitetuista kiinteistöinvestointireferensseistä vähintään yhden referenssin arvon on oltava vähintään 25 prosenttia edellytetystä 100 miljoonan euron yhteenlasketusta arvosta, eli vähintään 25 miljoonaa euroa. Kiinteistöinvestointireferensseiksi hyväksytään myös rahoituksesta vastaavan toimijan hallinnoimien rahastojen tai muiden sijoitusrakenteiden toteuttamat kiinteistöinvestoinnit, jos kyseinen toimija on olennaisilta osin vastannut kiinteistöinvestoinnin toteuttamisesta, sijoituspäätöksestä tai sijoitusten hallinnoinnista.

Liikevaihtovaatimuksen täyttyminen on osoitettava toimittamalla tilinpäätökset, osavuositilinpäätökset, kirjanpitäjän tai tilintarkastajan varmentama lausunto taikka muu Kaupungin hyväksymä luotettava selvitys rakentamisen, rakennuttamisen tai rakennushankkeiden kehittämisen toiminnasta kertyneestä liikevaihdosta.

Kiinteistöinvestointireferenssivaatimuksen täyttyminen on osoitettava toimittamalla selvitys Kilpailuryhmän Päävastuullisen sopijakumppanin viimeisen viiden vuoden aikana loppuun saattamista kiinteistöinvestoinneista. Selvityksessä on eriteltävä vähintään kiinteistöinvestoinnin kohde, toteutusajankohta, rahoituksesta vastaavan tahon rooli sekä kyseiseen kiinteistöinvestointireferenssiin kohdistuvan investoinnin tai rahoituksen arvo.

2. Luottoluokitus:

- Kilpailuryhmän taloudellinen tilanne on sellainen, että se Suomen Asiakastieto Oy:n Rating Alfa luottoluokituksessa on vähintään tasolla A+ tai Dun& Bradstreet Finland Oy:n luottoluokituksessa on vähintään tasolla A.
- Jos Kilpailuryhmän osalta ei ole saatavissa edellä mainittuja luottoluokitustietoja, Kilpailuryhmän tilannetta voidaan arvioida myös pyydettäessä toimitettavien viimeisimpien tilinpäätöstietojen ja/tai muun selvityksen perusteella.
- Mikäli osallistumishakemus tehdään ryhmittymänä, edellä oleva luottoluokitusvaatimus koskee ryhmittymän kaikkia jäseniä.
- Mikäli Kilpailuryhmä käyttää voimavarayksiköitä, tulee myös kaikkien voimavarayksiköiden täyttää vaatimus.

2.1.4 Yritysreferenssit

Selvyydeksi todetaan, että rahastoyhtiöt saavat sisällyttää mukaan yhtiön hallinnoimien rahastojen referenssejä. Tällöin referenssin toteuttanut taho on nimettävä voimavarayksiköksi.

Yritysreferenssien on täytettävä niille asetetut vähimmäisvaatimukset.

Yritysreferensseinä voidaan ilmoittaa samat referenssit kuin kohdassa 2.1.5 nimetyllä projekti- tai hankekehitysjohtajalla olevat referenssit. Yhdestä referenssistä on kuitenkin mahdollista saada pisteet vain yhteen kertaan (yritysreferenssi tai henkilöreferenssi).

Yritysreferenssit on ilmoitettava Cloudiassa liitteenä olevalla referenssilomakkeella.

Vähimmäisvaatimuksena:

- Vähimmäisvaatimusten täyttämistä varten on ilmoitettava yhteensä viisi (5) yritysreferenssiä.
- Yritysreferenssit eivät saavat olla vanhempia kuin kymmenen (10) vuotta Osallistumishakemuksen viimeisestä jättöpäivästä lukien.
- Yritysreferenssien tulee olla todistettavasti toteutuneita tai hankkeiden vähintään liikkeelle lähteneitä: päivämääränä ilmoitetaan rakentamistöiden aloituspäivä (perustustyöt on aloitettu) tai käyttöönottotarkastuksen päivä.
- Yritysreferensseistä yhden (1) tulee olla vähintään 10 000 k-m² asunto-/toimitilarakentamista, minkä lisäksi neljän (4) tulee olla vähintään 4 000 k-m² asunto/toimitilarakentamista.
- Yritysreferensseistä vähintään kolmen (3) tulee olla uudisrakentamishankkeita ja vähintään yhden (1) Konversio- tai perusparannushanke.
- Yritysreferensseistä vähintään yhden (1) tulee olla asunto- ja yhden (1) toimitilahanke.
- Yritysreferensseissä yrityksen tulee olla ollut vähintään yhdessä seuraavista rooleista: omistaja, sijoittaja, toteuttaja tai hankekehittäjä.

Yritysreferenssien pisteytys:

Vähimmäisvaatimuksena ilmoitettavat yritysreferenssit pisteytetään seuraavasti

- Referenssikohde on yli 15 000 k-m², 1 pistettä/referenssi
- Hybridihanke (vähintään kaksi (2) eri pääkäyttötarkoitusta; kummankin käyttötarkoituksen tulee olla vähintään 10 % kokonaisalasta tai vähintään 2000 k-m²), 1 pistettä/referenssi
- Referenssi on Konversiohanke, 1 pistettä/ referenssi

Maksimipisteet yritysreferensseistä ovat yhteensä 12 pistettä, jos kaikki viisi (5) vähimmäisvaatimuksena ilmoitettua yritysreferenssiä täyttävät kaikki pisteitä antavat ominaisuudet (2 + 2 + 2 + 3 + 3) = 12 pistettä).

2.1.5 Nimettävät henkilöt ja nimettäviä henkilöitä koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailuryhmällä on oltava käytettävissään suunnittelua ja toteutuksen valmistelua varten riittävästi kokenutta henkilöstöä Kilpailun kohde huomioon ottaen.

Kilpailuryhmän tulee nimetä seuraavat alla olevat vähimmäisvaatimukset täyttävät asiantuntijat sekä toimittaa heidän henkilöreferenssinsä osallistumishakemuksen yhteydessä Cloudiassa liitteenä olevalla referenssilomakkeella.

Osallistumishakemuksessa on nimettävä seuraavat asiantuntijat:

- Hankkeen johto: Projekti- tai hankekehitysjohtaja
- Johtava suunnittelija, Kaupunkisuunnittelu
- Johtava suunnittelija, Voimalaitoksen Uusiokäyttöhanke
- Maisema-arkkitehti
- Pohjarakenteiden suunnittelija
- Betonirakenteiden suunnittelija
- Liikennesuunnittelija

Lisäksi Kilpailuryhmä vakuuttaa osallistumishakemuksessaan, että sillä on käytettävissään asiantuntijat vähintään seuraavilta osa-alueilta:

- pääsuunnittelu
- rakennuttaminen
- rakennuskustannuslaskenta
- kiinteistötalous
- hankekehitys
- kiinteistö- ja yhtiöjuridiikka
- rakennetekniikka (betoni, teräs, rakennusfysiikka)
- rakennusterveys (RTA)
- palotekninen suunnittelu
- talotekniikka (LVISA)
- pohjarakentaminen
- yhdyskuntatekninen huolto
- meluntorjuntasuunnittelu
- ekologia/biologia
- rakennushankkeiden elinkaaripäästöt
- ilmastovaikutusten arviointi

Osallistumishakemukseen on liitettävä projektiorganisaation kuvaus keskeisistä suunnitteluresursseista ja suunnittelualojen asiantuntijoiden kiinnittämisestä hankkeeseen.

Niissä tehtävissä, joissa tässä osallistumispyynnössä on asiantuntijalle asetettu Suomen lainsäädännön mukainen pätevyysvaatimus, nimetyn asiantuntijan tulee täyttää kyseistä tehtävää koskevat lakisääteiset pätevyysvaatimukset. Vaatimus täyttyy myös toisessa valtiossa hankitulla tutkinnolla tai ammattipätevyydellä, mikäli se on Suomen lainsäädännön mukaisesti vaatimusta vastaava tai muutoin todettu kyseiseen tehtävään vaadittavaa pätevyyttä vastaavaksi siten, että henkilö on oikeutettu toimimaan kyseisessä tehtävässä Suomessa. Kilpailuryhmän tulee pyydettäessä esittää selvitys pätevyyden täyttymisestä tai ulkomaisen tutkinnon tai ammattipätevyyden tunnustamisesta tai vastaavuudesta.



Kuva: Paavo Jantunen

Asiantuntijoiden vähimmäisvaatimukset:

Henkilöreferenssit eivät saavat olla vanhempia kuin 10 vuotta Osallistumishakemuksen viimeisestä jättöpäivästä lukien. Henkilöreferenssit saavat olla samoja kuin yritysreferensseinä ilmoitetut hankkeet. Yhdestä referenssistä on kuitenkin mahdollista saada pisteet vain yhteen kertaan joko yritysreferenssinä tai henkilöreferenssinä.

Projekti- tai hankekehitysjohtaja:

- **Työkokemus:** Vähintään viiden (5) vuoden työkokemus kiinteistökehityksestä sekä vaativien rakennushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen johtamisesta.
- **Referenssit:** Nimetyllä henkilöllä on viisi (5) referenssiä, joista:
- Yksi (1) on vähintään yli 10 000 k-m², minkä lisäksi neljä (4) on vähintään 4 000 k-m² laajuista asunto-/toimitilahanketta. Referensseistä vähintään yksi (1) on perusparannus-/Konversiohanke ja vähintään kolme (3) uudishanketta.
- Em. asunto-/toimitilahankkeiden tulee sijaita Suomessa tai muussa sellaisessa maassa, jossa hankkeet ja niiden sääntely-, viranomais- ja toteutusympäristö ovat tehtävän kannalta olennaisilta osin Suomessa toteutettavia vastaavia rakennushankkeita vastaavia. Kilpailuryhmän tulee pyydettäessä esittää riittävä selvitys kokemuksen vastaavuudesta.
    - Henkilö on toiminut hankkeessa projektinjohtajan tai hankekehitysjohtajan roolissa.
    - Henkilöreferensseinä käytettävien hankkeiden pitää olla toteutuneita tai vähintään rakenteilla.
- **Koulutus:** Rakennus- tai kiinteistöalan insinööri (AMK/YAMK/DI), arkkitehti tai vastaavaa osaamista edellyttävä korkeakoulututkinto tai vastaava aiempi opistotason tutkinto, kuten rakennusmestari

Johtava suunnittelija, Kaupunkisuunnittelu:

- **Työkokemus:** Vähintään viiden (5) vuoden työkokemus vaativien kaupunkisuunnitteluhankkeiden johtamisesta.
- **Referenssit:** Nimetyllä henkilöllä on kolme (3) kaupunkisuunnittelureferenssiä, joista:
    - Vähintään yksi on yli 50 000 k-m² ja kaksi yli 20 000 k-m².
- Referenssien tulee olla asemakaavoitukseen tai toteutukseen tähtäävää viitesuunnittelua (tai vastaavaa tasoa) tai voitto, palkintosija tai lunastus SAFA:n tai muun vastaavan tahon järjestämässä arkkitehtuurikilpailussa.
- **Koulutus:** Arkkitehti tai kaupunkisuunnittelija, alempi tai ylempi korkeakoulututkinto. Johtavalta suunnittelijalta hyväksytään myös Suomen ulkopuolella suoritetut arkkitehdin tai vastaavaa osaamista edellyttämät korkeakoulututkinnot.

Johtava suunnittelija, Voimalaitoksen Uusiokäyttöhanke:

- **Työkokemus:** Vähintään viiden (5) vuoden työkokemus vaativien Konversio- ja rakennushankkeiden arkkitehtisuunnittelun johtamisesta.
- **Referenssit:** Nimetyllä henkilöllä on kolme (3) rakennushankkeen arkkitehtisuunnittelun johtamisen referenssiä:
    - Referenssit ovat kaikki yli 5 000 k-m², ja vähintään yksi (1) on Konversiohanke.
- **Koulutus:** Arkkitehti, alempi tai ylempi korkeakoulututkinto. Johtavalta suunnittelijalta hyväksytään myös Suomen ulkopuolella suoritetut arkkitehdin tai vastaavaa osaamista edellyttämät korkeakoulututkinnot.

Maisema-arkkitehti:

- **Työkokemus:** Vähintään viiden (5) vuoden työkokemus maankäytön sekä julkisen ulkotilan suunnittelusta.
- Ollut maisema-arkkitehdin roolissa vähintään viidessä (5) hankkeessa, johon sisältyy keskustamaisen kaupunkiympäristön, rantavyöhykkeiden, hulevesi- ja ilmastoratkaisujen tai luonnon monimuotoisuuden kehittämisen suunnittelua.
- **Koulutus:** Soveltuva korkeakoulututkinto ja oikeus suorittaa maisema-arkkitehdin ammattia kotimaassaan.

Pohjarakenteiden suunnittelija

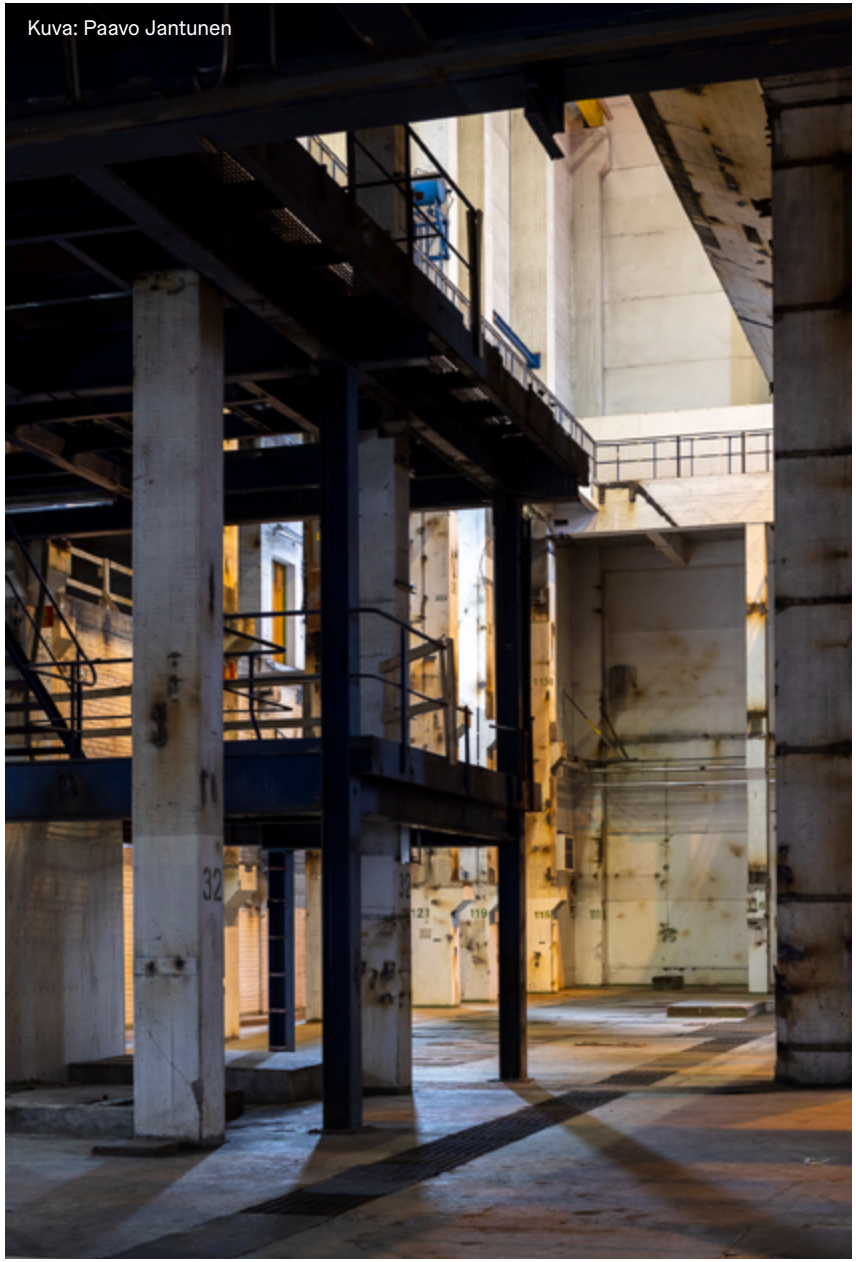
- **Pätevyys:** Pohjarakenteiden suunnittelija pätevyysluokassa poikkeuksellisen vaativa (rakentamislaki 751/2023, Valtioneuvoston asetus 1063/2024).

Betonirakenteiden suunnittelija

- **Pätevyys:** Betonirakenteiden suunnittelija pätevyysluokassa poikkeuksellisen vaativa (rakentamislaki 751/2023, Valtioneuvoston asetus 1063/2024).

Liikennesuunnittelija:

- **Työkokemus:** Vähintään viiden (5) vuoden työkokemus kaupunkiympäristön liikennesuunnittelusta ja asemakaavayhteistyöstä.
- Ollut liikennesuunnittelijana vähintään viidessä (5) tiiviin kerrostalovaltaisen alueen suunnittelussa, johon sisältyy vähintään neljän kadun suunnittelu tai auto-, jalankulku- ja pyöräliikenteen erottelua myös risteysalueilla.
- **Koulutus:** Soveltuva korkeakoulu- tai ammattikorkeakoulututkinto.


Kuva: Paavo Jantunen

Pisteytys:

Projekti- tai hankekehitysjohtaja:

- Vähimmäisvaatimuksena ilmoitettavat referenssit pisteytetään seuraavasti:
- Referenssikohde yli 15 000 k-m2, 1 pistettä/referenssi
- Hybridihanke (vähintään 2 eri pääkäyttötarkoitusta; käyttötarkoituksen tulee olla vähintään 10 % kokonaisalasta tai vähintään 2 000 k-m2), 1 pistettä/referenssi
- Referenssi on Konversiohanke, 1 pistettä/referenssi
- Maksimipisteet ovat 12 pistettä, jos kaikki viisi (5) henkilöreferenssiä täyttävät kaikki lisäpisteitä antavaa ominaisuutta (2 + 2 + 2 + 3 + 3 = 12 pistettä)

Johtava suunnittelija, Kaupunkisuunnittelu sekä Johtava suunnittelija, voimalaitoksen Uusiokäyttöhanke:

- Kaupunkisuunnittelun ja voimalaitoksen Uusiokäyttöhankkeen johtavien suunnittelijoiden (jos eri henkilöt) menestymisestä yleisissä arkkitehtuurikilpailuissa tai kutsukilpailuissa on mahdollista saada pisteitä seuraavasti:
- 3 voittoa kutsu- tai yleisistä arkkitehtuurikilpailuista, joista 1 kpl vähintään 50 000 k-m^2 uudisrakentamista, 5 pistettä
- 2 voittoa kutsu- tai yleisistä arkkitehtuurikilpailuista, 3 pistettä
- 1 voitto kutsu- tai yleisestä arkkitehtuurikilpailusta, 1 piste
- Kilpailujen tulee olla SAFA:n tai muun vastaavan tahon järjestämiä
- Kilpailuvoittojen tulee olla viimeisen 15 vuoden ajalta Osallistumishakemuksen viimeisestä jättöpäivästä lukien.
- Nimetty henkilö on ollut johtavan suunnittelijan roolissa Kilpailuryhmässä, joka on voittanut kilpailun.
- Mikäli nimettynä on kaksi eri asiantuntijaa, lasketaan voitot yhteen.
- Maksimipisteet ovat yhteensä viisi (5) pistettä.

Maisema-arkkitehti:

- 1 voitto kutsu- tai yleisestä kaupunkisuunnittelu-, maisema-arkkitehtuuri- tai ympäristösuunnittelukilpailusta, joka käsittelee kaupunkikehityshanketta tai julkisia ulkotiloja taajama-alueella, 1 piste.
- Maksimipisteet ovat 1 pistettä.

Yhteensä henkilöreferensseistä voi saada maksimissaan 18 pistettä.

2.1.6 Pisteytystä koskevat vähimmäisvaatimukset

Kilpailuryhmän on mahdollista saada vähimmäisvaatimuksena vaadituista yllä ilmoitetuista pisteyttävistä yritysreferensseistä ja henkilöreferensseistä yhteensä enintään 30 pistettä (12+12+5+1).

Yritysreferensseinä voidaan ilmoittaa samat referenssit kuin kohdassa 2.1.5 nimetyllä projekti- tai hankekehitysjohtajalla olevat referenssit. Yhdestä referenssistä on kuitenkin mahdollista saada pisteet vain yhteen kertaan (yritysreferenssi tai henkilöreferenssi).

Yllä olevien vähimmäisvaatimusten lisäksi, on Kilpailuryhmän saatava vähimmäisvaatimuksena vaadituista referensseistä yhteensä vähintään viisi (5) pistettä.

2.1.7 Tilaajavastuulaki, rekisteröinnit ja rikosrekisteriotteiden toimittaminen

Tilaajavastuuseen, rekisteröintiin ja otteiden toimittamiseen liittyvät vähimmäisvaatimukset ja velvoitteet on kuvattu Cloudiassa osallistumispyynnössä ja sen liitteenä olevalla ESPD-lomakkeella.

Mikäli Kilpailuryhmäksi hakeutuu ryhmittymä, vaaditut tiedot tulee toimittaa soveltuvin osin kunkin ryhmittymän jäsenen osalta erikseen.

Ulkomaisen Kilpailuryhmän tai Kilpailuryhmän ulkomaisen jäsenen on toimitettava vastaavat tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla.

Rikosrekisteriotteet tarkastetaan osallistumispyyntövaiheessa. Rikosrekisteriotteita ei saa toimittaa osallistumispyynnön liitteenä. Kilpailuryhmä toimittaa rikosrekisteriotteet myöhemmin määriteltävin tavoin. Rikosrekisteriote saa olla korkeintaan vuoden vanha.

Rikosrekisteriotteet toimitetaan Kilpailuryhmien henkilöiltä yhtiömuodon mukaan Kilpailuryhmän yrityksen itsensä määrittämän, vaikutusvaltaa yhtiössä käyttävän henkilöpiirin osalta. Henkilöpiiri voi koostua esimerkiksi seuraavista henkilöistä:

- pää- tai toimitusjohtaja- varatoimitusjohtaja- yhteisön kuten osakeyhtiön tai osuuskunnan hallituksen puheenjohtaja ja nimenkirjoittajat;
- prokuralain (130/1979) tarkoittama prokuristi- yhdistyksen puheenjohtaja- yksityinen elinkeinonharjoittaja- avoimen yhtiön yhtiömiehet;
- kommandiittiyhtiön vastuunalainen yhtiömies; ja
- muun oikeushenkilön kuten säätiön edustajat.

2.1.8 Pakotteet ja kilpailulaki

Pakotteita koskevat vähimmäisvaatimukset ja velvoitteet on kuvattu osallistumispyynnössä.

Lisäksi Kilpailuryhmä vakuuttaa, ettei se ole tämän kilpailun aikana syyllistynyt kilpailulain tarkoittamaan keskenään kilpailevien elinkeinonharjoittajien väliseen kiellettyyn kilpailunrajoitukseen (kartelliin) kyseistä palvelua koskevilla markkinoilla. Mikäli Kilpailuryhmän todetaan rikkoneen hankintalain (1397/2016) 80 § tai lainvoimaisella päätöksellä syyllistyneen tarjouskilpailun tai sopimuskauden aikana em. kartelliin, on Kaupungilla oikeus keskeyttää kilpailu tai neuvottelut tai purkaa mahdollisesti laaditut sopimukset seuraamuksetta ja lisäksi niin halutessaan vaatia Kilpailuryhmää korvaamaan asian selvittämisestä aiheutuneet kustannukset ja oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Kilpailun voittajalta tarkastetaan lisäksi, ettei sitä koske, esim. ihmiskauppa, lahjominen elinkeinotoiminnassa tai rahanpesu.

2.2 Osallistumishakemusten jättäminen

Osallistumishakemukset jätetään Cloudiassa 12.5.2027 klo 12.00 (Eastern European Summer Time) mennessä.

Osallistumishakemuksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat:

- Selvitys Kilpailuryhmästä
  - Kuvaus Kilpailuryhmästä
  - Tiedot Kilpailuryhmän omistuksista, taloudesta ja toiminnasta
  - Päävastuullinen sopijakumppani Kaupungin kanssa laadittavissa sopimuksissa.
- Sitoumus
  - jossa kaikki Kilpailuryhmän Päävastuulliset sopijakumppanit ilmoittavat sitoutuvansa hankkeeseen yhteisvastuullisesti
  - jossa Kilpailuryhmän ryhmittymän jäsenet ja voimavarayksiköt ilmoittavat sitoutuvansa hankkeeseen
- Taloudellisten ja rahoituksellisten vaatimusten täyttymistä koskevat tiedot
- Kuvaus keskeisistä suunnitteluresursseista ja suunnittelualojen asiantuntijoiden kiinnittämisestä hankkeeseen
- Referenssilomake täytettynä
- ESPD lomakkeet (täytettävä erikseen jokaisen Päävastuullisen sopijakumppanin sekä voimavarayksikön osalta)
- Todennäköinen hankkeen omistus- ja rahoitusmalli (miten hankkeen rahoitus turvataan) sekä oman ja vieraan pääoman suunnitellut päälähteet.

Kaupunki tarkastaa ensisijaisesti tarjoajan, ryhmittymän jäsenten sekä mahdollisten voimavara-alihankkijoiden tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden täyttymistä koskevat tiedot Vastuu Group Oy:n Luotettava Kumppani -palvelusta tai muusta vastaavasta luotettavasta rekisteristä tai raportointipalvelusta.

Mikäli tietoja ei ole saatavilla kyseisistä palveluista tai kaikki vaaditut tiedot eivät niistä ilmene, on ehdokkaan pyydettäessä toimitettava seuraavat selvitykset:

- Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus
- Työeläkekassan ja/tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
- Kaupparekisteriote

Muiden kuin suomalaisten yritysten tulee toimittaa sijoittumisvaltionsa lainsäädännön mukaiset vastaavat todistukset ja selvitykset.

2.3 Osallistumishakemusten arviointi ja Kilpailuryhmien valinta

Kilpailuryhmät asetetaan paremmuusjärjestykseen kohdissa 2.1.4 ja 2.1.5 määriteltyjen yritys- ja henkilöreferenssien pisteytysten avulla, ja neuvotteluvaiheeseen valitaan viisi (5) korkeinta pistemäärää saanutta Kilpailuryhmää.

Jos Kilpailuryhmien pisteet ovat referensseistä saatavien pisteiden yhteenlaskun jälkeen tasan, ratkaistaan järjestys Kilpailuryhmän korkeimman liikevaihdon perusteella.

Osallistujien valinta tehdään alustavan aikataulun mukaan kesäkuussa 2027 ja Neuvotteluvaihe alkaa syksyllä 2027.

2.4 Neuvotteluvaiheen kuvaus ja alustava aikataulu

Neuvotteluvaiheen tavoitteena on työstää alustavia Kilpailuohjelmaluonnosta, Maankäytön suunnitteluperiaatteita sekä Toteutuksen ja tontinluovutuksen periaatteita Kaupungin ja Kilpailuryhmien välillä käytävissä neuvotteluissa.

Neuvotteluihin valituille Kilpailuryhmille lähetetään erikseen neuvottelukutsu. Neuvottelut käydään kunkin Kilpailuryhmän kanssa erikseen. Neuvottelut järjestetään lähtökohtaisesti läsnäolotilaisuuksina Helsingissä, joiden ajat ja paikat ilmoitetaan kutsussa erikseen. Neuvotteluihin voidaan kuitenkin tarvittaessa järjestää etäyhteys.

Neuvottelujen kieli on suomi tai englanti osallistujien toiveiden mukaan.

Neuvotteluvaihe sisältää alustavasti viisi Kaupungin ja Kilpailuryhmien välistä, jokaisen Kilpailuryhmän kanssa erikseen järjestettävää neuvottelua, jotka ovat alustavasti:

1. kierros 1.–17.9.2027

- Hanasaaren alueen kehittäminen: tavoitteet, reunaehdot ja taustamateriaali

2. kierros 20.9.–1.10.2027

- Voimalaitosrakennusten kehittäminen: tavoitteet, reunaehdot, liiketoimintamalli

3. kierros 4.10.–15.10.2027

- Yhteisyrityksen reunaehdot
- Yhteisyrityksen perustaminen

4. kierros 25.10.–5.11.2027

- Kilpailuohjelma: aikataulu, laadittavat asiakirjat ja arviointikriteerit

5. kierros 8.–19.11.2027

- Sopimuskokonaisuus ja toteuttamisen reunaehdot

Kaupunki pidättää oikeuden muuttaa ja täsmentää Neuvotteluvaiheen kulkua, sisältöä ja aikataulua. Kilpailuryhmät voivat myös esittää neuvotteluihin haluamiaan aiheita. Kaupunki viimeistelee liitteen 1 Kilpailuohjelmaluonnoksen lopulliseksi kilpailuohjelmaksi neuvottelujen perusteella.

Kilpailun neuvotteluvaiheessa on tarkoitus, muiden kilpailun lähtökohtien ohella, selvittää tarve ja mahdollisuus perustaa kaupungin ja Kilpailun voittajan kanssa Yhteisyritys Voimalaitosalueen Uusiokäyttöhankkeen kehittämistä ja toteuttamista varten. Neuvotteluissa määritetään mahdollisen Yhteisyrityksen toiminta-alueen laajuus sekä Kaupungin taloudelliset, juridiset ja muut reunaehdot Yhteisyritykseen ryhtymiselle. Neuvotteluissa voidaan myös tulla siihen tulokseen, ettei Yhteisyritystä perusteta.

Lopullisen kilpailuohjelman ja sen liitteeksi tulevan toteutussopimusluonnoksen hyväksymisestä sekä Yhteisyrityksen perustamisesta päättää kaupunginhallitus. Yhteisyrityksen pääomittamisesta, perustamisasiakirjoista ja osakassopimuksen hyväksymisestä päätöksen tekee Kaupungin osalta toimivaltainen toimielin.

Varsinainen idea- ja toteutuskilpailu käydään tämän jälkeen kahdessa vaiheessa, johon kaikki neuvotteluvaiheessa mukana olevat Kilpailuryhmät jatkavat. Varsinainen idea- ja toteutuskilpailu ja sen alustava aikataulu on kuvattu Kilpailuohjelmaluonnoksessa.



Kuva: Tuomas Uusheimo

3. Kilpailutekniset tiedot

3.1 Kilpailun kieli

Kilpailun kielet ovat suomi ja englanti. Kilpailuehdotukset tulee laatia suomen ja/tai englannin kielellä. Selvyydeksi todetaan, että suomi on kilpailun ensisijainen kieli jolloin, jos kieliversioissa ilmenee ristiriitaa, sovelletaan suomenkielistä versiota.

Kilpailuasiakirjat, kysymykset ja vastaukset, välipalaute ja arviointipöytäkirja sekä muut kilpailun kannalta oleelliset asiakirjat laaditaan suomeksi ja englanniksi. Kilpailun osallistujiksi hyväksyttäville Kilpailuryhmille jaettava oheismateriaali on saatavilla suomeksi.

3.2 Kilpailun viestintä ja kilpailuasiakirjojen saatavuus

Kilpailusta tiedotetaan ja viestiään ensisijaisesti Cloudian kautta sekä kilpailun verkkosivuilla kautta osoitteessa hel.fi/hanasaarenkilpailu

Kilpailua koskeva aineisto ja tiedot ovat nähtävillä Kilpailun verkkosivuilla sekä projektipankissa, johon tallennetaan yksityiskohtaisempia tietoja muun muassa Voimalaitosalueen maaperän ja rakennusten osalta. Projektipankkiin myönnetään käyttöoikeudet Kilpailuun hyväksytyille Kilpailuryhmille.

Kilpailukysymykset vastauksineen sekä Kilpailuohjelmaluonnokseen, Maankäytön suunnitteluperiaatteisiin ja Toteutuksen ja tontinluovutuksen periaatteisiin tehtävät mahdolliset täydennykset ja korjaukset julkaistaan Kilpailun verkkosivuilla.

3.3 Kilpailuseminaari

Kilpailuseminaari järjestetään Helsingissä alustavan aikataulun mukaan 15.1.2027, myöhemmin tarkemmin julkaistavin tiedoin.

3.4 Kilpailua koskeva kysymykset ja lisätiedot

Osallistumishakemusvaihetta koskevien kysymysten määräaika on 1.2.2027 klo 12.00 (Eastern European Standard Time).

Kysymykset ja tiedustelut kilpailua koskien otetaan vastaan Cloudiassa. Muilla tavoilla esitettyihin kysymyksiin ei vastata Kilpailuryhmien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi.

Määräaikaan mennessä saapuneihin kysymyksiin vastataan 15.2.2027 mennessä Cloudiassa ja Kilpailun verkkosivulla, jossa julkaistaan myös esitetyt kysymykset.

3.5 Asiakirjojen julkisuus, Kaupungin korvausvelvollisuus ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Kilpailussa noudatetaan lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999). Kilpailuryhmä merkitsee osallistumishakemuksensa liikesalaisuudet Cloudiaan Selvitys liikesalaisuuksista -lomakkeelle. Kaupungilla on oikeus päättää, ovatko liikesalaisuudeksi merkityt tiedot lain mukaan salassa pidettäviä.

Neuvotteluvaiheeseen valittujen Kilpailuryhmien kanssa allekirjoitetaan Cloudiassa liitteenä olevan sopimuspohjan mukaiset salassapitositoumukset. Salassapitositoumuksen allekirjoittaminen on edellytys Neuvotteluvaiheeseen osallistumiselle.

Kilpailuehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville arviointivaiheissa (Ensimmäinen ja Toinen varsinainen kilpailuvaihe) Kerro kantasi -palveluun.

Kaava- tai rakentamislupapäätöksistä tai muista päätöksistä aiheutuvien mahdollisten valitusten aiheuttamista ja muista syistä johtuvista hankintamenettelyn viivästymisistä ei synny Kaupungille korvausvelvollisuutta. Muilta osin mahdollisiin viivästyksiin liittyvistä ehdoista sovitaan Kilpailuryhmän ja Kaupungin välillä laadittavassa toteutussopimuksessa.

Kilpailuun liittyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joista ei päästä sovintoon neuvotteluin, ratkaistaan Suomen lain, lainvalintaa koskevat säädökset pois lukien, mukaisesti Helsingin käräjäoikeudessa.

3.6 Kilpailun keskeyttäminen ja ehdotusten hylkääminen

Kaupungilla on oikeus hankintalain mukaisesti todellisesta ja perustellusta syystä keskeyttää Kilpailu milloin tahansa ja hylätä kaikki ehdotukset.

Mikäli Kaupunki havaitsee, että Voittanutta ehdotusta ei asiantuntijoiden näkemyksen mukaan ole teknisesti mahdollista toteuttaa tai mikäli Kaupunki ja korkeimman pistemäärän tuomariston laatuarvioinnissa saanut Kilpailuryhmä eivät muutoin pääse yhteisymmärrykseen toteutussopimuksen ehdoista, on Kaupungilla oikeus vetäytyä seuraamuksetta sopimuksista ja tontinluovutusten tekemisestä ja jatkaa neuvotteluja toiseksi korkeimman pistemäärän saaneen kilpailuehdotuksen laatineen Kilpailuryhmän kanssa.

Lisäksi mikäli minkään Kilpailuun osallistuneen Kilpailuryhmän kanssa ei päästä Kilpailun tavoitteet toteuttavana ratkaisuun tai muutoin saada Hanasaaren alueen toteuttamisen edellyttämiä sopimusjärjestelyitä tehtyä, on Kaupungilla oikeus seuraamuksitta osoittaa muu taho Hanasaaren alueen toteuttajaksi valitsemallaan menettelyllä.

Kaupungilla on oikeus Kilpailuryhmän osalta seuraamuksetta keskeyttää kilpailuun osallistuminen ja neuvottelut sekä pidättäytyä kilpailua koskevien sopimusten allekirjoittamisesta ja/tai purkaa sopimukset seuraamuksetta, mikäli ilmenee, että Kilpailuryhmä on olennaisesti rikkonut tai on selvää, että vastaisuudessa tulee olennaisesti rikkomaan pakotteita, verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua tai muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteitaan, eikä korjaa toimintaansa välittömästi, kuitenkin vähintään 60 päivän kuluessa, saatuaan tiedon rikkomuksesta tai olennaisesta rikkomuksen aikomuksesta.



Kuva: Tuomas Uusheimo

4. Hanasaaren alueen asemakaavoitus, toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet sekä mahdollinen Yhteisyritys

4.1 Asemakaavoitus

Kilpailualueen suunnittelun ja asemakaavoituksen lähtökohtana pidetään liitteen 2 Maankäytön suunnitteluperiaatteita. Maankäytön suunnitteluperiaatteet hyväksytään lopullisen kilpailuohjelman hyväksymisen yhteydessä. Selvyydeksi todetaan, että Maankäytön suunnitteluperiaatteita ei muuteta Kilpailun Neuvotteluvaiheen ja niiden hyväksymisen jälkeen.

Hanasaaren alueen asemakaava laaditaan Kaupungin toimesta yhteistyössä Kilpailun voittaneen Kilpailuryhmän kanssa. Toteutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Hanasaaren alueen kaavoitus aloitetaan Kilpailun voittajan ja tämän suunnittelijoiden kanssa ns. kumppanuuskaavoituksena.

Asemakaavan valmistelu, käsittely ja hyväksyminen noudattavat aina kuitenkin alueidenkäyttölain sääntelemää Kaupungin normaalia kaavoitusprosessia ja päätöksentekojärjestystä muutoksenhakumahdollisuuksineen.

4.2 Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet sekä sopimusjärjestelyt

Kilpailualueen alustavat Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet ovat liitteenä 3. Kilpailun Voittanut ehdotus toimii Hanasaaren alueen tulevan toteutuksen pohjana, ja Voittaneessa ehdotuksessa on kyse Kilpailun voittajan antamasta laatulupauksesta, joka tulee saavuttaa hankkeen kaikissa vaiheissa. Kilpailun voittaja sitoutuu toteuttamaan Hanasaaren alueelle kaavoitetut tontit vähintään Voittaneesta ehdotuksesta ilmenevää laatutasoa noudattaen. Hanasaaren alueen tontit ja voimalaitosrakennukset luovutetaan markkinahintaan liitteessä 3 kuvatulla tavalla.

Kilpailun neuvotteluvaiheessa neuvotellaan Kilpailuryhmien kanssa toteutussopimuksen ehdoista ja laaditaan toteutussopimusluonnos. Kilpailun voittajan kanssa viimeistellään toteutussopimus Kilpailualueen toteuttamista koskien sekä tonttien luovuttamista koskeva esisopimus. Esisopimukseen sisältyy myös Voimalaitosalueen rakennusten kaupan ehdot.

Toteutussopimuksen ja esisopimuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaupungin tavoitteena on, että sopimukset neuvotellaan ja saatetaan päätöksentekoon vuoden 2029 aikana.

4.3 Yhteisyrityksen perustaminen voimalaitoshankkeen mahdollistamiseksi

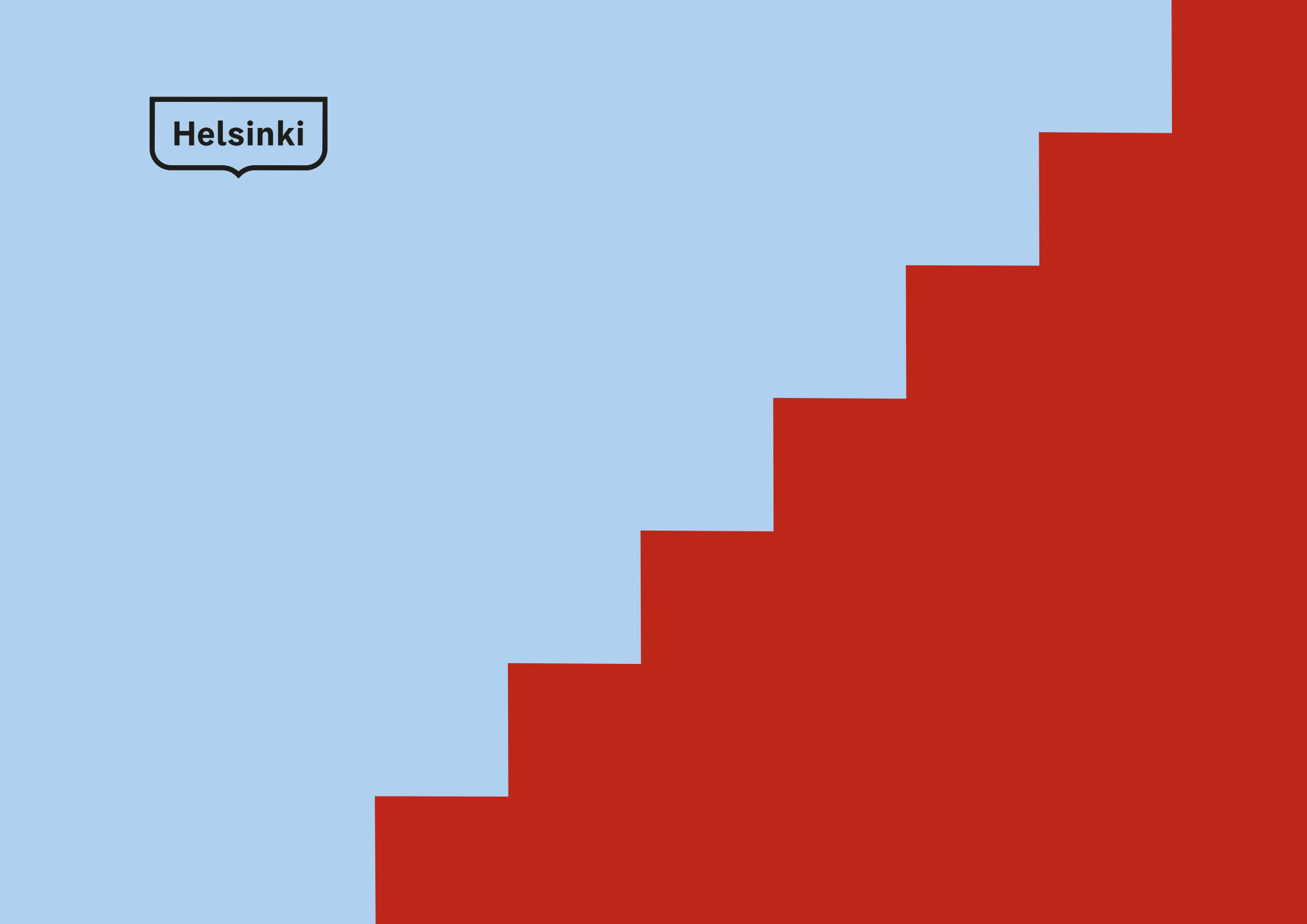
Kaupunki on valmis neuvottelemaan Yhteisyrityksen perustamisesta Kilpailuryhmien kanssa voimalaitosrakennusten uusiokäytön mahdollistamiseksi. Kilpailun Neuvotteluvaiheessa neuvotellaan reunaehdoista Yhteisyrityksen perustamiseksi ja Kaupungin tulemisesta osakkaaksi Yhteisyritykseen. Kilpailun voittajan tulee ilmoittaa liitteen 3 Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet määritellyn mukaisesti halustaan perustaa Yhteisyritys Kaupungin kanssa. Kaupungin määrittämät alustavat reunaehdot Yhteisyrityksen perustamiselle on esitetty liitteessä 3 Toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet.

5. Liitteet ja lähtötiedot

Liite 1 Hanasaaren idea- ja toteutuskilpailu, kilpailuohjelma

Liite 2 Hanasaaren suunnitteluperiaatteet

Liite 3 Hanasaaren alueen toteuttamisen ja tontinluovutuksen periaatteet


Helsinki